

平成 29 年度

業 務 報 告 書



笑顔のくらしを!

大阪府住宅供給公社

変革し続ける企業

目 次

I	事業概況	1
II	事業実績	
i	直轄事業	
1	賃貸住宅等事業	
(1)	管理事業	14
(2)	建替及び廃止事業	18
(3)	耐震化事業	18
2	宅地の管理等に係る事業	
(1)	保有地等の売却	19
(2)	賃貸資産の売却	19
(3)	保育所用地の賃貸	20
(4)	管理地に係る整備等	20
3	「大阪府分譲マンション管理・建替え拠点推進協議会」の総合窓口	20
ii	受託事業	
1	府営住宅等管理事業	21
2	府営住宅計画修繕業務等受託業務	22
3	その他受託業務	23
III	機構及び役職員等	24
IV	理事会の開催状況	28

I 事業概況

「自立化に向けた 10 年の取組み」（平成 20～29 年度）を引き継いだ「経営計画（H24～33 年度）」（平成 29 年 4 月改定）に基づき、自立した経営体をめざして様々な経営改善や取組みを進めてきた結果、11 期連続で黒字を達成することができました。

また、さらなる自立化をめざして役職員一人ひとりが日々チャレンジし続けることで新たな価値を創造していくため、未来を担う若手職員を中心としたプロジェクトチームにより新たな経営理念の検討を行い、それに基づき

「笑顔のくらしを！～大阪府住宅供給公社～変革し続ける企業」

(Live in joyful smile! ~Osaka Prefectural Housing Corporation~ Ever evolving firm)

という経営理念を策定しました。

さらに、平成 27 年度より実施している 2 戸を 1 つにする住戸リノベーション「ニコイチ」が、事業の仕組みや既存ストックの魅力的なデザインにより新しい生活環境を創出すること等が高く評価され、2017 年度グッドデザイン賞を受賞しました。

平成 29 年度における各事業の主な取組みは、以下の通りです。



賃貸住宅等事業

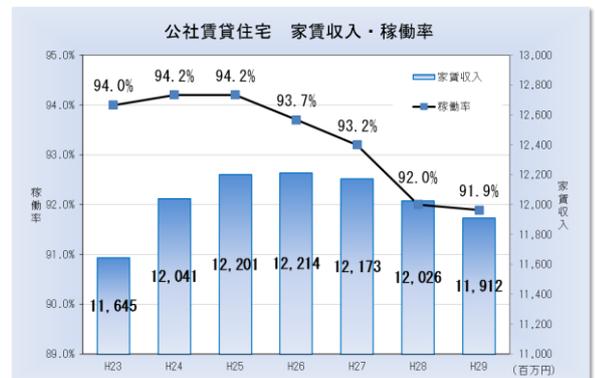
■ 公社賃貸住宅の家賃収入・稼働率

家賃収入は、建替事業による募集停止や定期借家契約の期間満了等に伴う空家増加により、前年度比で約 1.1 億円下回る 119 億円となりました。

また、年間稼働率は、経営目標の 92.0% を 0.1 ポイント下回る 91.9% となりましたが、様々な入居促進策を実施することで、前年度からの下落幅を縮小させることができました。

【入居促進キャンペーンの実施】

夏、秋のキャンペーン時には、従来の敷金減額（全世帯対象）や家賃キャッシュバック（全世帯または新婚・子育て世帯、秋は高賃貸住宅も対象）を実施し、春のキャンペーン時には新たな取組みとして入居時からの家賃を一定期間免除するフリーレント（全世帯対象）等を実施しました。



「公社賃貸住宅」には、一般賃貸住宅・併存賃貸住宅・特定優良賃貸住宅（公社建設型）・高齢者向け優良賃貸住宅を含む。
*稼働率には定期借家や政策空家を含まない。

【その他の入居促進対策】

- ・ 新婚・子育て世帯には、年3回の入居促進キャンペーン期間外においても、敷金減額キャンペーンを実施しました。
- ・ 収納代行型の機関保証制度を新たに導入し、連帯保証人並びに敷金及び駐車場保証金が不要となる募集を行いました。
- ・ 新たに千里募集カウンターを開設するとともに日曜・祝日の窓口営業や住宅内覧を実施し、利便性の向上を図りました。
- ・ 公社ホームページやFacebook、民間ポータルサイトへの物件情報掲載、各市町村窓口での募集パンフレット配架に加え、新たに地域版募集パンフレットを作成して銀行等で配架を行い、Web及び紙媒体両面での募集情報の発信を行いました。
- ・ 公社賃貸住宅の認知度を高めるため、団地内での視認性の高い大型募集看板の新たな設置や主要駅におけるポスター掲示を増やしました。
- ・ 部屋内を家具等でコーディネートし、住まい方を提案するなど、住宅内覧時に部屋の雰囲気イメージができるようモデルルームの改善を行いました。
- ・ 法人契約獲得のため、大口契約における家賃割引の制度を創設し、学校法人や企業、商工会議所等への営業活動を展開しました。
- ・ 3ヶ所給湯(台所・洗面・浴室)や洗面化粧台、網戸を新規入居者への標準仕様として供給するとともに、団地の特性に応じた多様なプランのリノベーション住戸を44団地で計328戸(ニコイチ・リノベ45含む)供給しました。



《住戸リノベーション》

- ・ 子育て世帯や若年夫婦等の若年層を誘引することを目的に、広く民間事業者からそのノウハウを活かした提案を求め、2戸を1つにしたデザイン性の高い住戸リノベーション「ニコイチ」を2団地で10戸、1住戸リノベーション「リノベ45」を1団地で5戸供給しました。



Before



《ニコイチ》



After



Before



《リノベ45》



After

【環境改善の取組み】

- ・ 地域の街並みとの調和と団地のイメージアップを図るため、カラーデザインコンセプトを取り入れた外装リニューアルを衣摺団地（東大阪市）で行いました。
- ・ 共用部分の照明器具のLED化や給湯器などの老朽化した設備の更新等を行い、省エネルギー化に取り組みました。



《外装リニューアル》

【住まい手の多様なニーズに対応できるDIYの促進】

- ・ 既存ストック約12,000戸を対象としたDIY賃貸住宅「団地カスタマイズ」の利用促進を図るため、プロスタッフの指導による団地内でのDIY体験イベントや、公社職員が手掛けたDIYモデルルームを公開しました。
- ・ 「団地カスタマイズ」制度は、開始から約1年間で申込件数100件を突破し、20・30代の若年層を中心に広がりました。



《公社職員によるDIYの様子》



《公社職員が手掛けたDIYモデルルーム》

■ 公社賃貸住宅の資産活用

【ストック再編に向けた取組み】

- ・ 平成 30 年度からの建替事業再開に向けて、現地または集約建替予定の 7 団地及び廃止予定の 3 団地で、入居者向け説明会を開催しました。また、お住まいの方の円滑な移転に向けて、個別相談を行いました。
- ・ 箕面団地（箕面市）及び井口堂団地（池田市）の建替事業では、基本計画及び民間資金等を活用する PFI 手法の導入調査、建替により生み出される活用地の使用方法について、プロポーザル方式にて提案を求め、検討に着手しました。

【地域のまちづくりとの連携】

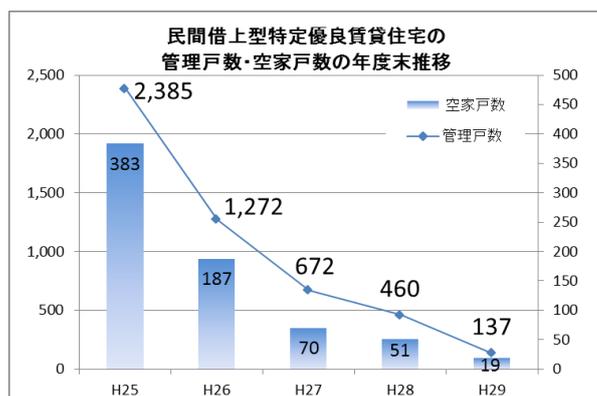
- ・ 既存ストックを多く抱えている堺市の新金岡エリアについて、まちづくり基本構想として平成 30 年度に策定予定の「しんかなのまちづくり（仮称）」（堺市・大阪府・UR 都市機構・公社）の検討に関係機関と共に取組みました。
- ・ 枚方市駅周辺再整備検討街区に位置する枚方団地については、地元市や関係団体と連携した事業計画の立案に取組みました。

【耐震化の取組み】

- ・ 千里山田西団地（吹田市）では団地のコンクリートを採取し、詳細な耐震診断の実施と耐震化工法の比較検討を行いました。
- ・ 槇塚台団地及び晴美台 D 団地（共に堺市南区）では、耐震診断の結果を踏まえ、耐震改修の設計業務に着手しました。

■ 特定優良賃貸住宅の空家解消等

- ・ 大阪府の「新婚・子育て世帯向け家賃減額補助制度」の活用や公社独自の入居者負担額の引下げにより、空家の解消や退去の抑制に取組みました。
- ・ 民間借上型特定優良賃貸住宅では借上契約の早期解約に向けて、オーナーとの協議を進め、4 団地 102 戸を早期解約しました。この結果、平成 29 年度末時点の管理戸数は 5 団地 137 戸となりました。



民間借上型 借上特定優良賃貸住宅	H28年度末	H29年度末
管理戸数	460戸	137戸
空戸数	51戸	19戸
空家率	11.1%	13.9%

■ 駐車場区画の有効活用

利用者が減少している団地内駐車場の空き区画において、新たに4団地33区画でコインパーキング化を行いました。また、民間企業が行うオンラインによる駐車場シェアサービスを活用し、収益の向上を図りました。

■ 商業施設「フレスポしんかな」の運営・管理体制の整備

土地信託期間の終了に伴い、平成30年度から「フレスポしんかな」の運営・管理を行うことから、施設の運営・管理を行っている大和リース㈱と、新たなテナントの誘致や集客力向上に向けた協議を行うとともに、修繕等メンテナンスの管理体制を整備しました。

宅地の管理等に係る事業

■ 保有地の売却又は有償化

- ・ 「水と緑の健康都市特定土地区画整理事業」（施行：大阪府）の区域内にある保有地（箕面森町第2期2区画約9,750㎡ 最終売払い用地）の入札を実施し、落札者を決定しました。また、平成27年度入札実施分約77,600㎡（第1期3区画）の引渡しを完了しました。
- ・ 過去の開発条件で保育所として無償貸付していた用地について、売却（5ヶ所約8,500㎡）や有償化（2ヶ所約1,800㎡）を行いました。

■ 賃貸保有資産の売却

【定期借地権付分譲住宅の土地所有権の売却】

平成10～17年度に分譲した定期借地権（50年）付き一戸建住宅について、定期借地権契約の解約及び土地所有権の売却を5団地6区画約1,200㎡で行いました。

【賃貸住宅（エルベコート二色の浜）の売却】

平成3～4年度に大阪府の要請で二色の浜埋立地への企業進出に合わせて分譲した住宅のうち、賃貸住宅に用途変更した103戸（平成8年度時点）について、平成25年度から売却を進め、平成29年度は賃貸入居中の購入希望者へ1戸、一般の購入希望者に4戸を売却しました。

なお、平成29年度末時点の管理戸数は68戸になりました。

府営住宅管理事業

■ 府営住宅管理事業（指定管理業務）

千里及び泉北ニュータウンの2地区約3万1千戸の指定管理者（管理期間：平成29～33年度）として、府営住宅の入居者募集や家賃収納事務、住宅の修繕等の業務を適正に執行しました。

■ 府営住宅計画修繕等受託事業（管理代行業務）

大阪府と締結した「大阪府営住宅の計画修繕業務基本協定書」等に基づき、管理代行者として599件の計画修繕等を発注し、適正に業務を遂行しました。

公的機関としての役割への取組み

■ 地域のまちづくりとコミュニティへの貢献

【ニュータウンの再生】

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会及び千里ニュータウン再生連絡協議会の構成員として、ニュータウン再生に取り組みました。また、団地再生のリーディングプロジェクトとして位置付けている茶山台団地（堺市南区）では、下記の取組みを行いました。

- ・ 「泉北ニュータウンまちびらき50周年事業」（堺市）の一環として、市民との共同企画である「泉北レモンの街ストーリー@公社茶山台団地」プロジェクトを立ち上げ、市民とともに団地内でレモン植樹を実施しました。
- ・ 堺市との連携事業として、2戸を1つにするリノベーション住戸「ニコイチ」5戸と45㎡のリノベーション住戸「リノベ45」5戸を供給しました。
- ・ 集会所（通称：「茶山台としょかん」）を活用したコミュニティ支援プロジェクトは、平成27年度からの第1期活動を引継ぎ、地元市を本拠に活動しているNPO法人が第2期として運営を行いました。

第2期では、団地内や地域からの有償・無償のボランティアを募るとともに、開館時間外に団地入居者や周辺住民が集まる「オトナカイギ」が開催される等、活動内容の充実と安定化を図りました。

- ・ 16号棟においては移転事業が完了し、経営廃止を行うとともに地域住民の利便性向上等のため、新たな機能導入を目指した活用策の検討を行いました。
- ・ 大阪府が進めるスマートエイジング・シティの具体化に向け、社会医療法人や大学等と連携し、地域住民を対象とした保健・医療・介護等の健康相談を行う「まちかど保健室」を3回開催しました。
- ・ 健康寿命の延伸や生活利便性の向上を目的に高齢者向けサービスの提案を募集する「アイデアソン」及び「座談会」を堺市と連携して行い、提案内容の実現に向けて検討しました。

以上のような取組みを、公社ホームページやFacebook、プレスリリース等の多様な媒体を通じて発信し、新聞やテレビ、地域ミニコミ誌など数多くのメディアに取り上げられました。



《レモン植樹会》



《ニコイチ》



《茶山台としょかん》



《まちかど保健室》



《アイデアソンの様子》



《アイデアソンの様子》

【コミュニティの形成支援】

- ・ 自治会や社会福祉協議会、防災関係機関、市民ボランティア等との協働により防災訓練や防災セミナー等を行う「きずなづくり応援プロジェクト」を11件（公社住宅9件、府営住宅2件）行いました。
- ・ 公社賃貸住宅における自主防災会の設立・育成を促進するため、団地の自治会等が設置した自主防災会に対して防災資機材を無償で提供する制度を創設し、組織化された16団地に救助用具セットや発電機などの防災救助用具を提供しました。



《きずなづくり応援プロジェクト》



《自主防災会へ提供した防災救助用具》

【既存ストックの活用】

- ・ 公社賃貸住宅を借上公営住宅として新たに活用（寝屋川市営住宅2団地16戸）し、地域のまちづくり事業に協力しました。
- ・ 子育てや高齢者世帯の生活の支援を目的とした空家の活用について、社内組織を横断したワーキンググループを立上げて検討し、実施に向けた関係機関等との調整を行いました。

■ 災害に強いまちづくりへの協力

- ・ 大阪府との「津波時の津波避難ビル等としての使用に関する協定書」に基づき、平成23年より大阪市・堺市・泉大津市・高石市内の9団地13棟で「津波避難ビル」の指定を順次受けています。
- ・ 団地の敷地内に緊急災害時等に自動販売機内の飲料をすべて無償提供できる「地域貢献自動販売機」を23団地24台設置しています。
- ・ 行政機関が公表した自然災害の被害想定資料を基に災害要因における脆弱性を調査し、被害が想定される不安定箇所抽出と評価をまとめた「災害リスク台帳」を115団地において新たに作成しました。
- ・ 団地内の既存擁壁や法面等の経過観察記録や対策の必要性をまとめた「防災カルテ」について、長期有効活用対象団地の42団地のうち、13団地において現地調査等を実施し、作成しました。

■ 公民協働で取組む住宅セーフティネットの構築

住宅確保要配慮者への住宅情報の提供など居住の安定確保に向け、公民協働で取組むために設置された「Osaka あんしん住まい推進協議会」に正会員として参画し、大阪府とともに事務局を担いました。同協議会では、住宅確保要配慮者からの住まい探しの相談に応じる不動産事業者（協力店）や、これらの方の入居に積極的な民間賃貸住宅（あんぜん・あんしん賃貸住宅）の登録促進などを行いました。

■ 「大阪府分譲マンション管理・建替えサポート推進協議会」の総合窓口

関係団体と連携し、分譲マンションの修繕・改修・建替え等の技術的な相談業務、専門アドバイザーの派遣、セミナーの開催等を行いました。

■ 入居者への住まいに関する情報発信

入居者向け広報誌「賃貸住宅だより」を全戸に配布（ウェブサイトに掲載）し、DIY、健康予防、防災などの有用な情報や、外壁改修等の団地の計画修繕予定、団地生活の注意点等の情報発信を行いました。

■ 少子高齢化社会等への対応

【「優先申込期間制度」の実施】

一般賃貸住宅において、募集開始から7日間は他の入居希望者より優先して申込受付を行う「優先申込期間制度」を、新婚・子育て世帯を対象に23団地207戸、高齢者等世帯を対象に32団地106戸の計55団地313戸で実施しました。

【新婚・子育て世帯の入居支援】

入居促進キャンペーンに合わせて、新婚・子育て世帯を対象にキャッシュバック方式による家賃減額補助（最大月2万円×5年間）と敷金減額を実施し、135件の契約を行いました。

また、大阪府の「新婚・子育て世帯向け家賃減額補助制度（最大月2万円×6年間）」を活用し、特定優良賃貸住宅で24件の契約を行いました。

さらに「大阪『こころの再生』府民運動」のパートナー企業として「子育て応援フェア」を大型商業施設等で11回開催しました。

【高齢者・障がい者の入居支援】

- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅において、公社独自のキャッシュバック方式による家賃減額補助（月1万円×3年間）等を実施し、11件の契約を行いました。
- ・ 障がいのある方々の地域での自立した暮らしを支援するため、新たに1団地2戸をグループホーム運営事業者に提供しました。

【近居に関する入居支援】

近居によってお互いを支え合う「近居応援制度(※)」により、96件の契約を行いました。

※「近居応援制度」とは

入居される公社住宅の同一市内もしくは隣接する市内に親族（子育て世帯か高齢者世帯及びその支援世帯）がお住まいの場合、敷金の減額や免除を行い、相互扶助を支援する制度。

【おおさかUIJターン促進事業への協力】

大阪府が進める「おおさかUIJターン促進事業」に協力し、首都圏の大学の就職セミナー等で公社賃貸住宅の紹介を行いました。また「おおさかUIJターン促進事業」登録者の入居の際には入居特典を設け、移住定住の促進に協力しました。

経営基盤の強化

■ 借入金残高の縮減

借入金残高については、保有資産の売却や資金調達コストの縮減等に努めたことで、平成29年度末で1,417億円（実質借入金残高）となり、年次計画の1,434億円を17億円上回る縮減を図りました。

■ 安定的で有利な資金調達体制の確保及び経営の透明性・信頼性の向上

【公募債券の発行】

- 資金調達の多様化を図り、より安定的で有利な資金調達体制を確保することを目的として、平成29年6月に第10回及び第11回の公募債券（総額130億円）を発行しました。発行に際しては、個別の投資家訪問をはじめ、インターネットを活用したIR（投資家向け広報）等、投資家層の一層の拡大や公社の認知度向上に努めた結果、長期債（10年債）及び超長期債（20年債）を発行することができました。
- 格付投資情報センター（R&I）からA+（安定的）の格付けを継続して取得しました。

回号	発行日	格付	年限	発行額	利率	回号	発行日	格付	年限	発行額	利率
1回	H24.1	A+	5年	65億	0.794% (国債+45bp)	7回	H27.11	A+	10年	50億	0.701% (国債+40bp)
2回	H24.9	A+	5年	50億	0.686% (国債+47bp)	8回	H28.10	A+	10年	90億	0.320% (絶対値)
3回	H25.2	A+	5年	100億	0.589% (国債+45bp)	9回	H28.10	A+	20年	40億	0.653% (国債+26bp)
4回	H25.10	A+	3年	100億	0.472% (国債+35bp)	10回	H29.6	A+	10年	70億	0.395% (国債+34bp)
5回	H26.11	A+	5年	100億	0.428% (国債+28bp)	11回	H29.6	A+	20年	60億	0.791% (国債+23bp)
6回	H27.11	A+	5年	80億	0.340% (国債+30bp)	※ 第1回～第4回は償還済 ※ 償還方式：満期一括償還（損失補償なし） ※ 1bp=0.01%					

【監査法人による監査の実施】

平成29年度決算において、内部統制の確立と経営の透明性・信頼性の向上のため、監査法人による監査を実施した結果、適正との意見をいただきました。

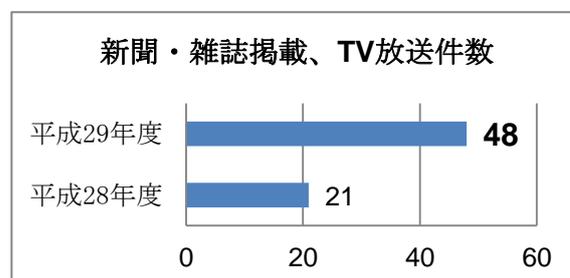
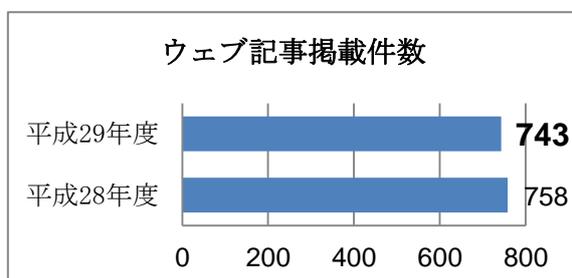
■ 募集家賃等の見直しによる家賃の適正化

経済事情の変動や地域の需要動向など、賃貸市場の動向を踏まえた適正な家賃にするための市場家賃調査を実施し、家賃改定（平成30年4月1日改定）を行いました。また、同時に駐車場使用料の改定も行いました。

対象団地数	対象管理戸数	家賃額（平均）		平均増減率
		改定前	改定後	
108 団地	18,773 戸	54,191 円	53,957 円	▲0.43%

■ 戦略的な広報活動

- ・ 社外広報では、インターネットニュース配信サービス等を活用し、プレスリリースを 30 本配信するとともに、Facebook ページでは 308 本の記事を投稿しました。その結果、メディア掲載件数は、ウェブ 743 件、新聞・雑誌・テレビ番組 48 件となりました。
- ・ 社内広報では、社内コミュニケーションの活性化及び情報共有の促進を図るため、社内報を 2 回発行しました。また、広報業務への理解を深め、さらなる協力体制の構築、公社全体の広報力を強化するために職員向けの広報研修を 2 回実施しました。
- ・ 広報支援サービスを行うコンサルタント会社のノウハウを活用し、より効率的かつ効果的な広報活動の実施やノウハウ等の吸収に努めました。



■ 顧客満足度の向上

- ・ 職員の接遇向上を図るため、各部署の代表者による「接遇向上委員会」の設置や、全職員を対象とした専門講師による接遇向上研修を実施しました。
- ・ 各管理センター窓口において、お客様ご意見箱の設置や接遇向上ポスターの掲示を行いました。
- ・ 公社賃貸住宅の募集窓口として新たに「千里募集カウンター」を開設し、日曜・祝日の窓口営業や内覧希望者への住宅案内を実施しました。
- ・ 顧客満足度の状況を把握するため、入居者 2,000 件、窓口来場者 477 件のアンケート調査を実施しました。調査の結果、職員の接遇に関しては「大変良かった」「良かった」「普通」の合計が 94.0%となりました。

■ 危機管理、コンプライアンスの取組み

- ・ 危機発生の抑制と被害拡大の防止を図るため、危機管理対応マニュアルを改定しました。
また、危機事象の発生に迅速かつ適切に対応するため、災害対策本部訓練、非常参集訓練等を実施し、防災力の向上に努めました。
- ・ 建設工事等における事故や不具合の未然防止のため、建設工事等品質確保要綱を新設し、検査体制の強化を図りました。
- ・ 情報セキュリティの強化については、暗号化システムの運用により、情報漏えいを防止するとともに、全職員を対象にした標的型メール訓練を実施しました。
- ・ 情報発信及び職員研修を通じ、法令の順守等コンプライアンスにかかる職員の意識向上を図りました。

■ 個人情報保護の取組み

- ・ 全職員を対象とした研修会や個人情報取扱いに関するセルフチェックの実施、他団体や他社の事例をもとにした「個人情報ニュース」の発行により、個人情報保護の重要性を共有し、適切な取扱いに努めました。
- ・ 個人情報の保護に関する法律及び大阪府個人情報保護条例の改正を踏まえ、社内の規程を整備するとともに、改正内容を周知しました。
- ・ 職員給与等支払事務におけるマイナンバーの取扱いについては、社内における厳重な保管と委託先の監督等、安全管理を徹底しました。

■ 組織体制の整備

- ・ 自立した経営体の確立に向け、公社組織の維持・活性化を図るため、職員採用試験の実施により、事務職3名、技術職4名の計7名を新規職員として採用しました。
- ・ 人材育成については、新規採用職員を含む若手職員を重点育成層として位置付け、異業種交流型研修や技術力向上に向けた建設現場での研修を行うとともに、女性職員のキャリアアップ支援を目的とした女性リーダー研修を行いました。

Ⅱ 事業実績

i 直轄事業

1 賃貸住宅等事業

(1) 管理事業

① 管理戸数等

平成30年3月31日現在の経営管理戸数等は、公社賃貸住宅等は135団地21,866戸、公益的施設等は200件です。

種 別		経 営 規 模		備 考		
公 社 賃 貸 住 宅	一 般 賃 貸 住 宅	121 団地	19,213 戸	[経営廃止] 1団地 63戸 北堀江 63戸 H29.10		
	併 存 賃 貸 住 宅	7 団地	312 戸	[一部経営廃止] 45戸 エルベコート二色の浜 4戸 H29.9~H30.1 エルベコート二色の浜D 1戸 H30.3 茶山台 40戸 H29.8		
	特定優良賃貸住宅(公社建設型)	8 (6) 団地	354 戸	[2戸1化による戸数減少] 10戸 茶山台 5戸 H30.1 香里三井C 5戸 H30.1		
	高齢者向け優良賃貸住宅	28 (28) 団地	1,850 戸	[用途変更(特優賃→一般賃)] 2団地 28戸 湊 18戸 H29.5 OPH大浜 10戸 H29.5 [一部用途変更(特優賃→一般賃)] 3戸 OPH山本 3戸 H29.5		
小 計		130 団地	21,729 戸			
特定優良賃貸住宅 (民間借上型)		5 団地	137 戸	[早期契約解除] 4 団地 102 戸 [期間満了] 8 団地 221 戸		
公 益 的 施 設	店 舗	9 件	(70店)			
	駐 車 場	一般賃貸住宅 及び 特定優良賃貸住宅 (公社建設型) (内 外部開放月極)	97 件 (11 件)	14,465 区画	[一部経営廃止] 3 ヶ所 12 区画 エルベコート二色の浜 (5区画) H29.9外 衣摺 (5区画) H29.4 いらか (2区画) H29.5 [区分変更] 4 ヶ所 33 区画 (コインパーキング化) 衣摺 (5区画) H29.4 星田 (9区画) H29.5 金岡東I (5区画) H29.7 牧野・B (14区画) H30.1	
		団地外駐車場	12件	684 区画		
	場	ゲート式	1件	54 区画		
		公社住宅外部開放	時間貸 33件	498 区画	[経営開始] 4 ヶ所 33 区画 衣摺 (5区画) H29.4 星田 (9区画) H29.5 金岡東I (5区画) H29.7 牧野・B (14区画) H30.1	
		特定優良賃貸住宅 (民間借上型)	5件	116 区画	[契約解除] 12 ヶ所 299 区画	
	小 計		148件	15,817 区画		
郵 便 局		8件				
会 館		1件				
保 育 所 賃 貸 用 地		2件				
そ の 他		8件				
小 計		176件				
汚 水 処 理 施 設		2件		[経営廃止] 貝塚中央 H29.11		
賃 貸 土 地 等		21件	445 区画	事業用定期借地権土地 (2件 18区画) 定期借地権土地 (16件 422区画) 賃借権土地 (3件 5区画)		
信 託 土 地		1件		新金岡駅前商業施設 (1件)		
合 計		135 団地	21,866 戸 200 件			

※団地数の()は、一般賃貸住宅121団地の内数です。

② 募集実績

(a) 先着順申込分（キャンペーン対象契約を含む）

種 別	募集期間	契約戸数
一般賃貸住宅 特定優良賃貸住宅（公社建設型） 高齢者向け優良賃貸住宅 定期借家住宅	随 時	1,095 戸 36 戸(14 戸) 94 戸 40 戸
小 計	—	1,265 戸(14 戸)
特定優良賃貸住宅（民間借上型）	随 時	15 戸(10 戸)
合 計	—	1,280 戸(24 戸)

※（ ）は大阪府新婚子育て世帯向け家賃減額補助制度による契約数で内数。

(b) 入居促進キャンペーン

平成 29 年度の夏・秋・春のキャンペーンの募集実績は、次のとおりです。

種 別	募集内容	対象団地	募集期間	契約戸数 ※1	対 象
一般賃貸住宅	○夏季キャンペーン ・キャッシュバック	39 団地	H29. 6. 1～ H29. 7. 31	165 戸 (48 戸)	一般世帯、新婚・子育て世帯
特定優良賃貸住宅 (公社建設型) 高齢者向け 優良賃貸住宅	○秋季キャンペーン ・キャッシュバック	74 団地	H29. 9. 1～ H29. 11. 6	227 戸 (44 戸)	一般世帯、新婚・子育て世帯、 高優賃住宅
	○春季キャンペーン ・キャッシュバック ・フリーレント	43 団地	H29. 12. 13～ H30. 4. 20 ※2	165 戸 (43 戸)	キャッシュバック ・新婚・子育て世帯、高優賃住宅 フリーレント ・一般世帯、特優賃住宅
合 計		—	—	557 戸 (135 戸)	

※（ ）内は新婚・子育て世帯対象者数で内数

※1 キャンペーン期間中の申込み分に対応した契約戸数

※2 春季キャンペーンの契約戸数については H30. 3. 31 までの実績

(c) 優先申込期間制度の活用状況

区 分	対象団地	対象住宅	募集戸数	申込者数
新婚・子育て対象 「ゆったり住宅優先制度」	羽衣団地 外 22 団地	・専有面積が 50m ² 以上かつ 2 居室以上の住戸 ・駅、小学校に近い	207 戸	55 件
高齢者等世帯対象 「1 階住宅優先制度」	香里三井団地 外 31 団地	・エレベーターのない団地の 1 階住戸	106 戸	19 件
合 計	—	—	313 戸	74 件

(d) 大阪府新婚・子育て世帯向け家賃減額補助制度の活用状況
(公社建設型特定優良賃貸住宅、民間借上型特定優良賃貸住宅)

実施時期	契約戸数	内 訳
第1～3次 (H29.6.30～H30.3.31)	21戸	公社建設型 14戸 民間借上型 7戸

※契約件数は補助制度が適用される実施時期内に申込審査を終えた数(過年度審査分含まない)

(e) 抽選による申込分

団地名	種 別	募集戸数	契約戸数	応募者数	募集期間
茶山台	2戸1化住宅(ニコイチ)	5戸	4戸	30件	H30.1.26～H30.1.30
	支援付きDIY	2戸	0戸	0件	H29.9.23～H29.9.24
香里三井C	2戸1化住宅(ニコイチ)	5戸	1戸	17件	H30.1.26～H30.1.30
合 計		12戸	5戸	47件	—

※契約戸数は平成30年3月31日現在、応募者数は募集期間の応募集計、募集期間終了後は先着順にて申込受付

(f) 地域コミュニティ活性化支援の状況(きずなづくり応援プロジェクト)

種 別	件 数	団地名
公社住宅	9件	招提・B・C、熊取・B、鷹合、羽衣、千里山田西、OPH新千里西町、OPH新千里南町、OPH北千里駅前、槇塚台
府営住宅	2件	新千里東、庭代台2丁
合 計	11件	

③駐車場管理事業

賃貸住宅団地内及び団地外駐車場(独立駐車場)の管理状況については、次の通りです。

種 別	区画数	H29年度末契約率
公社住宅 団地内駐車場	14,465区画	69.3%
公社住宅 団地外駐車場	684区画	79.4%
公社住宅 外部開放駐車場 (時間貸・ゲート式)	552区画	100.0%
特定優良賃貸住宅(民間借上型)	116区画	50.0%
合 計	15,817区画	70.6%

④ 修繕状況

公社賃貸住宅の一般修繕及び計画修繕を次のとおり実施しました。

種 別	一般修繕	計画修繕
一般賃貸住宅等	18,078 件	8 件

※一般賃貸住宅、併存賃貸住宅、特定優良賃貸住宅(公社建設型)及び高齢者向け優良賃貸住宅、店舗等その他施設を含む。

⑤ 住戸改善事業

(a) 3ヶ所給湯化・洗面化粧台・網戸設置工事

団地名	発注件数	備 考
門真団地外 43 団地	535 件	

(b) 住戸リノベーション工事

管 轄	団 地 名	発注件数	備 考
北浜管理センター ＜大阪市・守口市・寝屋川市・交野市・枚方市・門真市・東大阪市・堺市(南区を除く)・岸和田市・熊取町・＞	喜連団地ほか 23 団地	127 件	2 戸 1 化住宅(ニコイチ) 香里三井 C 5 戸含む
千里管理センター ＜豊中市・吹田市・高槻市・茨木市＞	下田部団地ほか 8 団地	102 件	
泉北ニュータウン管理センター ＜堺市南区＞	茶山台団地ほか 10 団地	99 件	2 戸 1 化住宅(ニコイチ)・リノベ 45 茶山台 各 5 戸含む (堺市連携事業)
合 計		328 件	

(2) 建替及び廃止事業

①建替事業説明会

石橋団地など7団地で、建替事業の説明会を実施しました。

団地名	所在地	管理戸数	説明会実施日
石橋団地	池田市	48戸	H29.8.6
石橋西団地	池田市	96戸	H29.8.6
神田町団地	池田市	40戸	H29.8.6
長瀬東団地・ 長瀬東B団地	東大阪市	218戸	H29.8.20
布施団地・ 布施B団地	東大阪市	54戸	H29.9.3
合計	7団地	456戸	

②廃止説明会

大町団地など3団地で、経営廃止の説明会を実施しました。

団地名	所在地	管理戸数	説明会実施日
大町団地	堺市	57戸	H30.3.15
浜寺団地	堺市	96戸	H30.3.18
浜寺東団地	堺市	96戸	H30.3.18
合計	3団地	249戸	

(3) 耐震化事業

耐震診断及び補強工法比較検討、耐震改修工事設計業務を行いました。

団地名	所在地	規模	工期
千里山田西	吹田市	11階/14階建 2棟 356戸	H29.8 ~ H30.6
槇塚台	堺市	15階建 1棟 112戸	H29.12 ~ H31.3
晴美台D	堺市	14階建 1棟 104戸	

2 宅地の管理等に係る事業

(1) 保有地等の売却

① 保育所用地

無償貸付していた用地を特別分譲にて売却しました。

団地名	所在地	売却面積	備考
枚方村野	枚方市	1,932.11 m ²	
香里三井	寝屋川市	2,000.98 m ²	
貝塚久保	貝塚市	799.15 m ²	
茨木安威	茨木市	1,820.76 m ²	
茨木郡山	茨木市	1,913.04 m ²	
合 計		8,466.04 m ²	

② その他用地

保有地を特別分譲にて譲渡しました。(平成30年3月30日引渡し)

団地名	所在地	売却面積	備考
箕面森町	箕面市	968.18 m ²	
箕面森町	箕面市	70,358.60 m ²	
箕面森町	箕面市	6,259.03 m ²	
合 計		77,585.81 m ²	

(2) 賃貸資産の売却

- ・定期借地権付分譲住宅の底地権(所有権)の売却

平成10～17年度にかけ分譲した定期借地権付き1戸建て分譲住宅の底地を売却しました。

- ・賃貸住宅(エルベコート二色の浜)の売却

平成8年度に分譲から賃貸へ用途変更した中・高層共同住宅(103戸)について、賃貸入居者や一般購入希望者に売却しました。

団地名	件数	売却面積	備考
定期借地権の底地売却 (二色の浜L団地 外4団地)	6件	1,224.97 m ²	
賃貸住宅の売却 (エルベコート二色の浜・D)	5件	専有 440.35 m ²	賃貸入居者1戸 一般購入希望者4戸

(3) 保育所用地の賃貸

施設名	所在地	面積	備考
第2徳風保育園	枚方市	897.11 m ²	H29.4～
貝塚中央保育園	貝塚市	894.20 m ²	H29.8～
合計		1791.31 m ²	

(4) 管理地に係る整備等（管理工事）

管理工事を実施しました。

団地名	工事内容	工期
枚方津田	管理（除草）業務	H29.7～H29.8

3 「大阪府分譲マンション管理・建替えサポート推進協議会」の総合窓口

関係団体と連携して修繕・改修・建替えなどの技術的相談や管理組合へのアドバイザー派遣、大阪府分譲マンション管理適正化推進制度等の業務を行いました。

区分	件数	備考
窓口相談	202件	延べ件数（相談マンション実数 112件）
相談アドバイザーの派遣	6件	大規模修繕の進め方、マンション管理の基礎知識等
実務アドバイザーの派遣	2件	大規模修繕のための建物診断等
大阪府分譲マンション管理適正化推進制度登録	67件	マンションの管理状況分析
セミナーの開催	2件	マンション管理の基礎知識や大規模修繕工事の事例等

ii 受託事業

1 府営住宅等管理事業

(1) 管理戸数等

指定管理者として、府内2地区（北摂①、堺市南区計約3万1千戸）の府営住宅の管理業務を受託しております。平成29年度末における府営住宅の管理戸数は次のとおりです。

地区	戸数	管理区域
北摂①地区 (千里管理センター)	36住宅 15,698戸 (特公賃含む)	豊中市、池田市、吹田市、箕面市
堺市南区地区 (泉北ニュータウン管理センター)	32住宅 15,096戸	堺市南区(泉北ニュータウン)
合計	68住宅 30,794戸	

(2) 指定管理者業務

①入居者の公募に関する処理状況

平成29年度の募集・入居事務の処理件数は次のとおりです。

地区	応募処理	資格審査処理	入居処理
北摂①地区	9,463件	404件	383件
堺市南区地区	729件	370件	374件
合計	10,192件	774件	757件

②入居者等への指導及び連絡に関する業務の状況

平成29年度の諸申請・届等の取り扱い件数は次のとおりです。

地区	許認可事務 (入居者の地位承継等)	届出事務 (同居者異動届等)	家賃証明書発行	家賃収納事務 (現金領収・減免・更正申請)
北摂①地区	534件	1,006件	157件	2,639件
堺市南区地区	335件	483件	138件	2,464件
合計	869件	1,489件	295件	5,103件

③施設管理に関する業務の処理状況

平成29年度の修繕に係る処理件数は次のとおりです。

地区	緊急修繕	空家修繕	計画修繕等
北摂①地区	2,985件	390件	101件
堺市南区地区	2,919件	368件	116件
合計	5,904件	758件	217件

④サービス向上策の実施状況

75歳以上の単身高齢入居者を対象とした「声かけ活動」無料サービスを平成24年10月から実施しています。また、団地コミュニティの活性化を図るため、自治会、NPO団体等と協働して行う「きずなづくり応援プロジェクト」を実施しています。

地区	声かけ活動		きずなづくり応援プロジェクト	
北摂①地区	636件	H29.4.1～H30.3.31の間に訪問又は架電を行った件数	1件	新千里東
堺市南区地区	324件		1件	庭代台2丁
合計	960件		2件	

⑤府営住宅駐車場管理運営状況

平成29年度末における駐車場の管理運営に関する業務の状況は次のとおりです。

地区	利用案内・申込受付	車庫証明発行	迷惑駐車等取締り・指導事務
北摂①地区	331件	461件	203件
堺市南区地区	320件	548件	158件
合計	651件	1,009件	361件

⑥府営住宅用地管理に関する業務の状況

平成29年度末における用地管理に関する業務の状況は次のとおりです。

地区	土地使用許可に関する業務		工作物等設置承認
	行政財産使用許可変更	行政財産使用許可	
北摂①地区	102件	40件	29件
堺市南区地区	34件	20件	29件
合計	136件	60件	58件

2 府営住宅計画修繕業務等受託業務（管理代行）

管理代行として府営住宅の計画修繕等の受託業務の状況は、次のとおりです。

受託先	受託内容	件数	備考
大阪府	(H29) 府営住宅計画修繕業務等 (用地管理業務含)	469件	外装吹替、昇降機改修、LED照明改修、量水器取替等
	(H28 繰越) 府営住宅計画修繕業務等	13件	
	「H28年度補正予算に係る」 府営住宅計画修繕業務等	117件	
合計		599件	

3 その他受託業務

(1) 工事監理業務

受託先	受託内容	件数	備考
大阪府	大阪府営住宅建替工事監理業務	1件	堺新金岡2丁3番住宅 第3期工事

(2) 分譲住宅管理組合からの受託業務

受託先	受託内容	件数	備考
分譲住宅管理組合	大規模改修工事 実施設計業務・工事監理業務	4件	

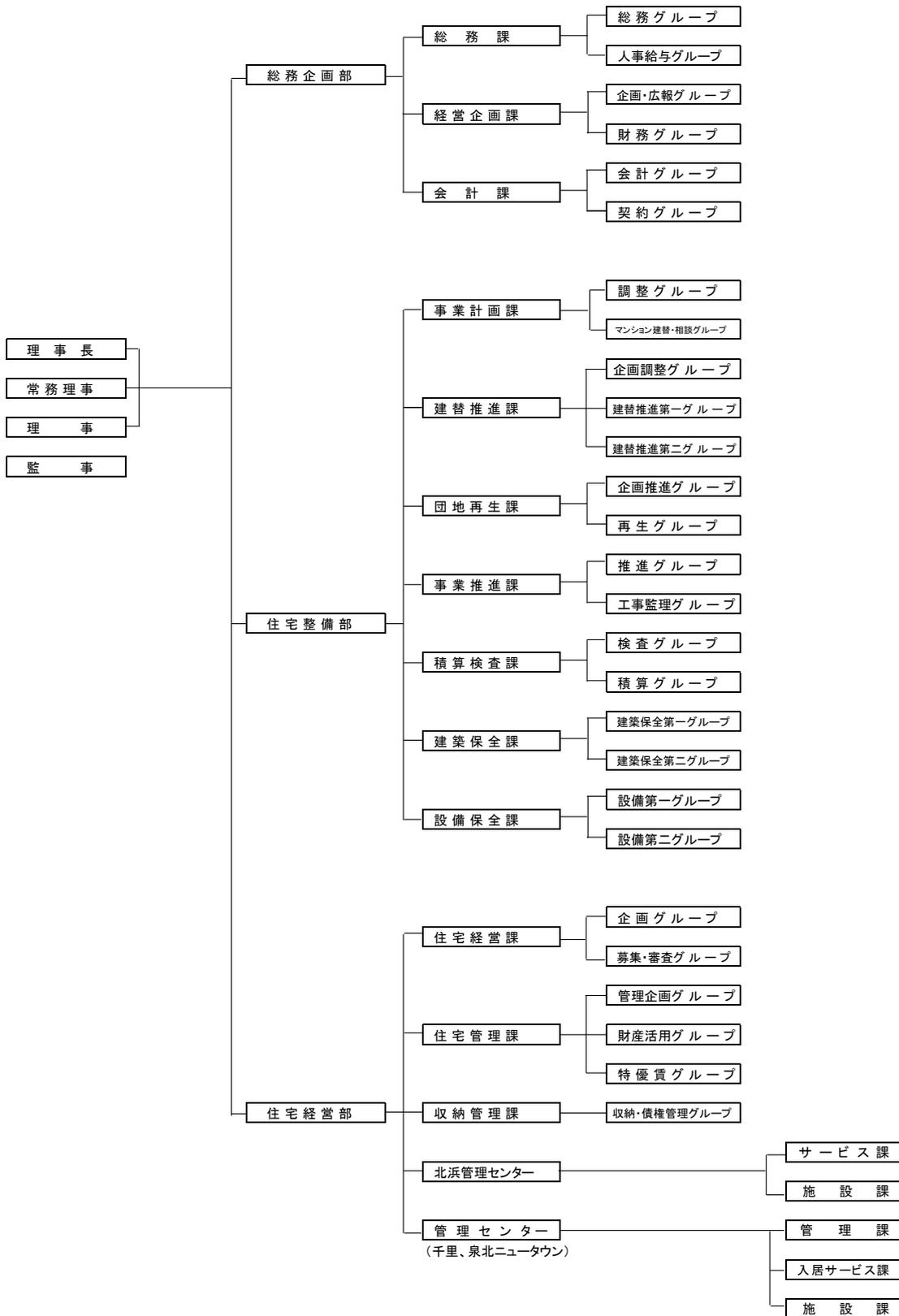
(3) 入居者選定等業務

受託先	受託内容	件数	備考
大阪府	管理法人の特定優良賃貸住宅 及び高齢者向け優良賃貸住宅の 入居者負担額認定事務	3,691件	
民間管理法人	管理法人の特定優良賃貸住宅 及び高齢者向け優良賃貸住宅の 入居者選定・資格審査事務	230件	
合計		3,921件	

Ⅲ 機構及び役職員等

(平成 30 年 3 月 31 日現在)

(1) 機 構



【本社】
 3部 13課 27グループ
 【北浜管理センター】
 1管理センター 2課
 【管理センター】
 2管理センター 6課

(2) 役員

役職名	氏名	常勤・非常勤別	就任年月日	備考
理事長	堤 勇二	常勤	H29. 4. 1	
常務理事	中林 潔	〃	H27. 7. 1	
〃	澤村 晋介	〃	H29. 4. 1	
理事	高田 光雄	非常勤	H28. 8. 1	京都美術工芸大学 工芸学部長
〃	上原 理子	〃	H13. 8. 1	弁護士
〃	前田 栄治	〃	H29. 4. 1	大阪府住宅まちづくり部技監
監事	松元 貞人	〃	H28. 8. 1	公認会計士

(3) 役員の変動

役職名	氏名	常勤・非常勤別	再・新・退任年月日	備考	
新任	理事長	堤 勇二	常勤	H29. 4. 1	
	常務理事	澤村 晋介	常勤	H29. 4. 1	
	理事	前田 栄治	非常勤	H29. 4. 1	

(4) 幹部職員

(総務企画部)

部長
 総務企画部審議役
 兼住宅整備部審議役
 次長
 総務課長
 経営企画課長
 経営企画課参事
 会計課長

○ 堀上 井甲 善俊 久清
 内海 浩太郎
 ○ 山本 隆夫
 ○ 大串 隆男
 大伊 藤信
 大谷 雅彦

(住宅整備部)

部長
 次長(住宅保全担当)
 兼事業計画課長
 次長(団地再生担当)
 兼団地再生課長
 副審議役
 建替推進課長
 事業推進課長
 積算検査課長
 建築保全課長
 設備保全課長

○ 多田 純 治
 坂川 政 弘
 木田 行 信
 山林 均輝
 和口 英敏
 田道 博明
 中山 悟輝
 藤下 英輝

(住宅経営部)

部長
 次副審議役
 住宅経営課長
 住宅管理課長
 住宅管理課参事
 兼事業計画課参事
 収納管理課長
 収納管理課参事

山本 浩 史
 中川 直 樹
 樋井 克 臣
 稲岡 宏 幸
 樋口 隆 修
 川勝 隆 弘
 柿花 英 世
 高橋 邦 武

(管理センター)

北浜管理センター所長
 千里管理センター所長
 泉北ニュータウン管理センター所長

松田 宗 典
 山形 裕 彦
 松村 秀 夫

備考) ○は大阪府派遣職員

(5) 役員等 (平成30年3月31日現在)

①役員

	理事長	常務理事	理事	監事	計
常勤役員	1	2			3
非常勤役員			3	1	4
計	1	2	3	1	7

②職員等

所 属 職 制	部 審 議 長 役	次 副 審 議 長 役	課 部 所 内 室 長 長 長	参 事	グ ル ー プ 長	所 長 代 理	副 参 事	總 括 主 査	セ ン タ ー 長	主 査	副 主 査	主 事	技 師	(職員代替) 人材派遣等	計
総務企画部	2	1	3	1	6	0	4	4	2	5	0	1	29		
総務課			1		2		3	1		2			9		
経営企画課			1	1	2		1	1	1	3			10		
会計課			1		2			2	1			1	7		
住宅整備部	1	3	5	0	14	0	16	9	9	1	5	2	65		
事業計画課					2		1		2				5		
建替推進課			1		3		4	1	2				11		
団地再生課					2		2			1	4		9		
事業推進課			1		1		2	3					7		
積算検査課			1		2		1	2	1			1	8		
建築保全課			1		2		3	3	1		1	1	12		
設備保全課			1		2		3		3				9		
住宅経営部	1	2	3	2	6	1	7	4	1	7	0	2	36		
住宅経営課			1		2		4	2		4			13		
住宅管理課			1	1	3	1		2	1	3		2	14		
収納管理課			1	1	1		3						6		
本社小計	4	6	11	3	26	1	27	17	12	13	5	5	130		
管理センター計			3		3	1	8	5	5	5	5	4	39		
合 計	4	6	14	3	29	2	35	22	17	18	10	9	169		

③常勤役員等総数 172名

IV 理事会の開催状況

開催年月日		議案番号	議案
第1回	平成29年 6月29日	第1号 第2号	平成28年度業務報告について議決を求める件 平成28年度決算について議決を求める件
第2回	平成29年11月17日	第1号	大阪府住宅供給公社個人情報保護規程の一部を改正する規程について議決を求める件
第3回	平成29年12月25日	第1号	「しんかな土地信託事業の信託期間終了に伴う今後の対応について」の大阪府への報告内容について議決を求める件
第4回	平成30年2月14日	第1号	「しんかな土地信託事業の信託期間終了に伴う今後の対応について議決を求める件
第5回	平成30年3月26日	第1号 第2号 第3号 第4号 第5号 第6号 第7号	経営理念の改定について議決を求める件 平成30年度事業計画及び資金計画について議決を求める件 平成30年度予定貸借対照表、予定損益計算書について議決を求める件 大阪府住宅供給公社組織規程の一部を改正する規程について議決を求める件 大阪府住宅供給公社の職員の給与等に関する規程の一部を改正する規程について議決を求める件 大阪府住宅供給公社文書取扱規程の一部を改正する規程について議決を求める件 大阪府住宅供給公社の役員の報酬等に関する規程の一部を改正する規程について議決を求める件